

**DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS**

DGT: 15-10-2024

N.º CONSULTA VINCULANTE: V2215/2024

**SUMARIO:**

**IRPF. Ganancias patrimoniales. Ganancias exentas. Exención por reinversión. Vivienda habitual. Autopromoción de la vivienda.** En los supuestos de ejecución directa de las obras de construcción por parte del contribuyente, la fecha de adquisición se entiende producida con la finalización de las obras. El coste de las obras de construcción y la fecha de finalización de las obras, en los supuestos de autopromoción, deberá poderse acreditar por cualquier medio de prueba válido en derecho. En caso de no poderse acreditar la fecha de finalización de las obras se tomará la fecha de la escritura de declaración de obra nueva como fecha de adquisición. Por otro lado, En caso de que la nueva vivienda constituya su residencia durante un plazo continuado de tres años o durante un plazo inferior en el supuesto de fallecimiento del contribuyente o concurrencia de las circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, dicha vivienda podría alcanzar la consideración de vivienda habitual a efectos de la exención. Con lo cual, cuando la vivienda hubiera sido habitada de manera efectiva y permanente por el contribuyente en el plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras, el plazo de tres años de residencia se computa desde esta última fecha. **Transmisión de vivienda habitual por mayores de 65 años.** En los dos años anteriores a la fecha de transmisión, la vivienda debe de haber tenido la consideración de habitual. Además, se plantea la posibilidad de trasladar su residencia habitual a la vivienda "B", renunciando a la transmisión de la vivienda "A" y procediendo a un posible arrendamiento de esta última. Una vez finalizado dicho arrendamiento, volvería a residir en la vivienda "A" de manera continuada durante al menos tres años para que esta alcanzase de nuevo la consideración de vivienda habitual. En este caso, se podría aplicar la exención del art. 33.4.b) Ley 35/2006 (Ley IRPF), teniendo en cuenta que en ese momento tendría más de 65 años.

**Descripción sucinta de los hechos:**

El consultante es propietario de una vivienda (vivienda "A") en la que reside desde el año 2000. A finales del año 2016, le concedieron una licencia para la construcción de una nueva vivienda habitual (vivienda "B") cuyas obras comenzaron en 2017. Para llevar a cabo la construcción, únicamente utilizó recursos propios, por lo que la duración de las obras se extendió hasta el año 2022. En el mes de junio de dicho año, el ayuntamiento le concede la licencia de primera ocupación, no obstante, el consultante no otorgó escritura pública hasta enero de 2024. Una vez finalizados todos los trámites, el consultante tiene previsto transmitir la vivienda "A" y reinvertir el importe obtenido en la construcción de la vivienda "B".

**Cuestión planteada:**

1º A efectos de la aplicación de la exención por reinversión en vivienda habitual, desde qué fecha computa el plazo de dos años para poder realizar la reinversión y qué plazo tiene para ocupar la nueva vivienda de tal forma que esta tenga la consideración de habitual.

2º Por otra parte, el consultante también se plantea trasladar su residencia habitual a la vivienda "B", renunciando a la transmisión de la vivienda "A" y procediendo a un posible arrendamiento de esta última. En este caso, si una vez finalizado dicho arrendamiento, volviese a residir durante al menos 3 años de manera continuada en la vivienda "A" y, posteriormente, decidiese transmitirla, se cuestiona si sería posible aplicar la exención señalada en el artículo 33.4.b) de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, a la ganancia patrimonial que, en su caso, se generase en la venta de la vivienda, siempre que en el momento de la transmisión tuviese más de 65 años.

**Contestación:**

La transmisión de la vivienda generará en el consultante una ganancia o pérdida patrimonial, al producirse una alteración en la composición de su patrimonio que da lugar a una variación del valor del mismo, de conformidad con lo previsto en el apartado 1 del artículo 33 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (BOE de 29 de noviembre), en adelante LIRPF.

Síguenos en...



El importe de la misma será la diferencia entre los respectivos valores de transmisión y de adquisición, determinados en la forma prevista en los artículos 35 y 36 de la Ley del Impuesto, para las transmisiones onerosas o lucrativas, respectivamente.

Al respecto, el artículo 35 establece lo siguiente:

“1. El valor de adquisición estará formado por la suma de

- a) El importe real por el que dicha adquisición se hubiere efectuado.
- b) El coste de las inversiones y mejoras efectuadas en los bienes adquiridos y los gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluidos los intereses, que hubieran sido satisfechos por el adquirente.

En las condiciones que reglamentariamente se determinen, este valor se minorará en el importe de las amortizaciones.

2. El valor de transmisión será el importe real por el que la enajenación se hubiese efectuado. De este valor se deducirán los gastos y tributos a que se refiere el párrafo b) del apartado 1 en cuanto resulten satisfechos por el transmitente.

Por importe real del valor de enajenación se tomará el efectivamente satisfecho, siempre que no resulte inferior al normal de mercado, en cuyo caso prevalecerá éste.”

La exención por reinversión en vivienda habitual se regula en el artículo 38 de la LIRPF y, en su desarrollo, en el artículo 41 del Reglamento del Impuesto, aprobado por Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo (BOE del 31 de marzo), en adelante RIRPF, que establece lo siguiente:

“1. Podrán gozar de exención las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto en la transmisión de la vivienda habitual del contribuyente cuando el importe total obtenido se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual, en las condiciones que se establecen en este artículo. Cuando para adquirir la vivienda transmitida el contribuyente hubiera utilizado financiación ajena, se considerará, exclusivamente a estos efectos, como importe total obtenido el resultante de minorar el valor de transmisión en el principal del préstamo que se encuentre pendiente de amortizar en el momento de la transmisión.

(...)

Para la calificación de la vivienda como habitual, se estará a lo dispuesto en el artículo 41 bis de este Reglamento.

(...)

3. La reinversión del importe obtenido en la enajenación deberá efectuarse, de una sola vez o sucesivamente, en un período no superior a dos años desde la fecha de transmisión de la vivienda habitual

(...).

En particular, se entenderá que la reinversión se efectúa dentro de plazo cuando la venta de la vivienda habitual se hubiese efectuado a plazos o con precio aplazado, siempre que el importe de los plazos se destine a la finalidad indicada dentro del período impositivo en que se vayan percibiendo.

Cuando, conforme a lo dispuesto en los párrafos anteriores, la reinversión no se realice en el mismo año de la enajenación, el contribuyente vendrá obligado a hacer constar en la declaración del Impuesto del ejercicio en el que se obtenga la ganancia de patrimonio su intención de reinvertir en las condiciones y plazos señalados.

Igualmente darán derecho a la exención por reinversión las cantidades obtenidas en la enajenación que se destinen a satisfacer el precio de una nueva vivienda habitual que se hubiera adquirido en el plazo de los dos años anteriores a la transmisión de aquélla.

4. En el caso de que el importe de la reinversión fuera inferior al total obtenido en la enajenación, solamente se excluirá de gravamen la parte proporcional de la ganancia patrimonial que corresponda a la cantidad efectivamente invertida en las condiciones de este artículo.

5. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones establecidas en este artículo determinará el sometimiento a gravamen de la parte de la ganancia patrimonial correspondiente

En tal caso, el contribuyente imputará la parte de la ganancia patrimonial no exenta al año de su obtención, practicando autoliquidación complementaria, con inclusión de los intereses de demora, y se presentará en el plazo que medie entre la fecha en que se produzca el incumplimiento y la finalización del plazo reglamentario de declaración correspondiente al período impositivo en que se produzca dicho incumplimiento.”

Síguenos en...

Para poder acogerse a la exención, la consideración como habitual de la vivienda ha de concurrir en ambas viviendas: en la que se transmite y en la que se adquiere. El concepto de vivienda habitual, en desarrollo de la disposición adicional vigésima tercera de la LIRPF, viene recogido en el artículo 41 bis del RIRPF el cual dispone:

“1. A los efectos previstos en los artículos 7.t), 33.4.b), y 38 de la Ley del Impuesto [instrumentos de cobertura sobre tipos de interés, transmisión de vivienda habitual por mayores de 65 años y transmisión y reinversión en vivienda habitual, respectivamente] se considera vivienda habitual del contribuyente la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años.

No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo, o cambio de empleo, u otras análogas justificadas

2. Para que la vivienda constituya la residencia habitual del contribuyente debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente, en un plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras.

No obstante, se entenderá que la vivienda no pierde el carácter de habitual cuando se produzcan las siguientes circunstancias:

Cuando se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente impidan la ocupación de la vivienda, en los términos previstos en el apartado 1 de este artículo.

Cuando éste disfrute de vivienda habitual por razón de cargo o empleo y la vivienda adquirida no sea objeto de utilización, en cuyo caso el plazo antes indicado comenzará a contarse a partir de la fecha del cese

Cuando la vivienda hubiera sido habitada de manera efectiva y permanente por el contribuyente en el plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras, el plazo de tres años previsto en el apartado anterior se computará desde esta última fecha.

3. A los exclusivos efectos de la aplicación de las exenciones previstas en los artículos 33.4. b) y 38 de la Ley del Impuesto, se entenderá que el contribuyente está transmitiendo su vivienda habitual cuando, con arreglo a lo dispuesto en este artículo, dicha edificación constituya su vivienda habitual en ese momento o hubiera tenido tal consideración hasta cualquier día de los dos años anteriores a la fecha de transmisión.”

Conforme con tal regulación, para que la ganancia patrimonial obtenida en la transmisión de la vivienda habitual resulte exenta es necesario reinvertir el importe total obtenido en la adquisición de una nueva vivienda habitual; debiendo efectuarse la reinversión en el plazo de los dos años anteriores o posteriores a contar desde la fecha de enajenación.

En relación con lo anterior, el hecho de haberse adquirido, o como en este caso, construido, la nueva vivienda habitual con anterioridad a la venta de la “antigua” nos lleva a citar la resolución 02463/2013/00/00, de 11 de septiembre de 2014, del Tribunal Económico-Administrativo Central, dictada en unificación de criterio, en la que se sostiene que para la aplicación de la exención, se requiere que el contribuyente invierta en el plazo de dos años, posteriores o anteriores a la venta, una cuantía equivalente al importe total obtenido por la transmisión. Es decir, no es preciso que los fondos obtenidos por la transmisión de la primera vivienda habitual sean directa, material y específicamente los mismos que los empleados para satisfacer el pago de la nueva, por lo que no debe distinguirse entre que el importe invertido en la nueva vivienda estuviese a disposición del obligado tributario con anterioridad a la transmisión de la antigua o hubiese sido obtenido por causa de esa transmisión.

La aplicación de todo lo expuesto al caso consultado nos lleva a afirmar que, a efectos de aplicar la exención por reinversión, la transmisión de la vivienda tiene que efectuarse en el plazo de los dos años posteriores a la adquisición de la nueva vivienda, teniendo en cuenta lo dispuesto el artículo 5.1 del Código Civil, según el cual los plazos fijados por años se computan de fecha a fecha.

En los supuestos de ejecución directa de las obras de construcción por parte del contribuyente, la fecha de adquisición se entiende producida con la finalización de las obras. El coste de las obras de construcción y la fecha de finalización de las obras, en los supuestos de autopromoción, deberá poderse acreditar por cualquier medio de prueba válido en derecho, cuya valoración no corresponde a este Centro Directivo sino a los órganos de gestión e inspección de la Administración Tributaria. En caso de no poderse acreditar la fecha de finalización de las obras se tomará la fecha de la escritura de declaración de obra nueva como fecha de adquisición.

Por otro lado, el consultante solicita saber qué plazo tiene para ocupar la nueva vivienda de tal forma que esta tenga la consideración de vivienda habitual a efectos de la exención. En caso de que la nueva vivienda constituya su residencia durante un plazo continuado de tres años o durante un plazo inferior

Síguenos en...



en el supuesto de fallecimiento del contribuyente o concurrencia de las circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, dicha vivienda podría alcanzar la consideración de vivienda habitual a efectos de la exención. De acuerdo con lo mencionado anteriormente, cuando la vivienda hubiera sido habitada de manera efectiva y permanente por el contribuyente en el plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras, el plazo de tres años de residencia se computa desde esta última fecha.

En relación con la segunda cuestión, el consultante se plantea la posibilidad de trasladar su residencia habitual a la vivienda "B", renunciando a la transmisión de la vivienda "A" y procediendo a un posible arrendamiento de esta última. En caso de optar por esta opción, una vez finalizado dicho arrendamiento, volvería a residir en la vivienda "A" de manera continuada durante al menos tres años para que esta alcanzase de nuevo la consideración de vivienda habitual. Bajo estas condiciones, pregunta si en caso de transmitir la vivienda "A", podría aplicarse la exención del artículo 33.4.b) de la LIRPF, teniendo en cuenta que en ese momento tendría más de 65 años.

En el supuesto planteado, la transmisión del inmueble generaría en el transmitente una ganancia o pérdida patrimonial a tenor de lo dispuesto en el artículo 33.1 de la LIRPF, que se cuantificará por diferencia entre los valores de adquisición y de transmisión, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 34 y siguientes de la Ley del Impuesto.

Por otro lado, si se tratase de la vivienda habitual del consultante, podría resultar de aplicación la exención contemplada en la letra b) del apartado 4 del artículo 33 de la Ley del Impuesto, según el cual estarán exentas las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto "con ocasión de la transmisión de su vivienda habitual por mayores de 65 años o por personas en situación de dependencia severa o de gran dependencia de acuerdo con la Ley de promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia".

El concepto de vivienda habitual se recoge en la disposición adicional vigésima tercera de la LIRPF y, en su desarrollo, en el artículo 41 bis del RIRPF transcrito anteriormente.

Si se dieran ambas circunstancias, que la vivienda que se transmite sea la vivienda habitual del consultante en los términos anteriormente indicados y tratarse de una persona mayor de 65 años o en situación de dependencia severa o de gran dependencia de conformidad con la Ley de promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia, resultaría de aplicación la exención regulada en la letra b) del artículo 33.4 de la LIRPF respecto de la ganancia patrimonial que, en su caso, se haya derivado de la transmisión de la vivienda. Por el contrario, en caso de que no se cumplieran dichos requisitos, no resultaría de aplicación dicha exención, y dicha ganancia patrimonial estaría sujeta al Impuesto.

A estos efectos, debe precisarse que la residencia en una determinada vivienda es una cuestión de hecho cuya acreditación se llevará a cabo por medios de prueba válidos en derecho (conforme disponen los artículos 105 y 106 de la Ley 58/2003, General Tributaria, de 17 de diciembre –BOE de 18 de diciembre-); cuya valoración no es competencia de este Centro Directivo sino de los órganos de gestión e inspección de la Administración Tributaria.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

*El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por la Base de datos de consultas tributarias de la Dirección General de Tributos.*

**Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda**

Síguenos en...

